



KPMG
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Havnegade 33
Postboks 371
6701 Esbjerg

Telefon 73 23 30 00
Telefax 72 29 30 30
www.kpmg.dk

West-Coast Real Estate II A/S

Årsrapport 2013 (fra selskabets stiftelse 28. februar - 31. december 2013)

Til Erhvervsstyrelsen

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling

den _____ 6. maj _____ 20__14__

Peter Kirk Larsen

dirigent

CVR-nr. 35 05 30 69
817315 / CW

Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Selskabsoplysninger	4
Beretning	5
Årsregnskab 28. februar - 31. december 2013	6
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 28. februar - 31. december 2013 for West-Coast Real Estate II A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 28. februar - 31. december 2013.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Varde, den 6. maj 2014
Direktion:

Jesper Kristensen

Bestyrelse:

Peter Kirk Larsen
formand

John Riis Andersen

Erik Bank Lauridsen

Erik Kristensen

Kurt Skov

Per Borup Jensen

Henning Georg Kruse

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i West-Coast Real Estate II A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for West-Coast Real Estate II A/S for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 28. februar - 31. december 2013. Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 28. februar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Esbjerg, den 6. maj 2014

KPMG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

John E. Lesbo
statsaut. revisor

Lars Stagaard Jensen
statsaut. revisor

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

West-Coast Real Estate II A/S
Reesens Vej 2
6800 Varde

CVR-nr.: 35 05 30 69
Stiftet: 28. februar 2013
Hjemstedskommune: Varde
Regnskabsår: 28. februar - 31. december 2013

Bestyrelse

Peter Kirk Larsen (formand)
John Riis Andersen
Erik Bank Lauridsen
Erik Kristensen
Kurt Skov
Per Borup Jensen
Henning Georg Kruse

Direktion

Jesper Kristensen

Revision

KPMG
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Havnegade 33
6700 Esbjerg

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 6. maj 2014 på selskabets adresse.

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens hovedaktivitet

Selskabets aktivitet er at erhverve-, projektudvikle-, afhænde- og udleje fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i 2013 realiseret et underskud på -2.924 tkr. før skat.

Ledelsen anser årets resultat for at være som forventet.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Ledelsen har efter balancedagen forhøjet selskabets aktiekapital med nom. kr. 250.000 B-aktier á kurs 400.

Der er ikke herudover indtruffet begivenheder efter balancedagen, der har væsentlig betydning for årsrapporten.

Årsregnskab 28. februar - 31. december 2013

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for West-Coast Real Estate II A/S for 2013 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelse

Bruttotab

Regnskabsposterne nettoomsætning og andre eksterne omkostninger er sammendraget i regnskabsposten "Bruttofortjeneste" jfr. årsregnskabslovens § 32.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder tilskrevne renter i regnskabsperioden.

Årsregnskab 28. februar - 31. december 2013

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet WCRE Holding A/S. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud). De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til bevægelser direkte i egenkapitalen.

Balance

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering af tilgodehavender.

Egenkapital - udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Årsregnskab 28. februar - 31. december 2013

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Årsregnskab 28. februar - 31. december 2013

Resultatopgørelse

	Note	2013
Bruttotab	1	-2.931.163
Finansielle indtægter		<u>6.784</u>
Årets resultat før skat		-2.924.379
Skat af årets resultat	2	<u>256.900</u>
Årets resultat		<u><u>-2.667.479</u></u>
 Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat		<u><u>-2.667.479</u></u>

Årsregnskab 28. februar - 31. december 2013

Balance

	<u>2013</u>	<u>Åbnings- balance</u>
		tkr.
AKTIVER		
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	670	0
Udskudt skatteaktiv	<u>256.900</u>	<u>0</u>
	257.570	0
Likvide beholdninger	<u>2.659.014</u>	<u>5.000</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>2.916.584</u>	<u>5.000</u>
AKTIVER I ALT	<u><u>2.916.584</u></u>	<u><u>5.000</u></u>

Årsregnskab 28. februar - 31. december 2013

Balance

	Note	2013	Åbnings- balance tkr.
PASSIVER			
Egenkapital			
	3		
Virksomhedskapital		1.250.000	1.250
Overkurs ved emission		0	3.750
Overført resultat		1.082.521	0
Egenkapital i alt		<u>2.332.521</u>	<u>5.000</u>
Gældsforpligtelser			
Kortfristede gældsforpligtelser			
Anden gæld		584.063	0
PASSIVER I ALT		<u>2.916.584</u>	<u>5.000</u>
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.	4		
Nærtstående parter	5		

Årsregnskab 28. februar - 31. december 2013

Noter

1 Personaleforhold

Selskabet har i regnskabsåret ikke beskæftiget medarbejdere udover direktionen, der ikke har modtaget vederlag. Bestyrelsen har modtaget 256 tkr. i vederlag.

2013

2 Skat af årets resultat

Årets regulering af udskudt skat

256.900

3 Egenkapital

	Åbnings- balance	Forslag til årets resultat- fordeling	31/12 2013
Aktiekapital	1.250.000	0	1.250.000
Overkurs ved emission	3.750.000	-3.750.000	0
Overført resultat	0	1.082.521	1.082.521
	<u>5.000.000</u>	<u>-2.667.479</u>	<u>2.332.521</u>

Aktiekapitalen er fordelt således:

A-aktiver: 250.000 stk. á nominelt 1 kr.

B-aktiver: 1.000.000 stk. á nominelt 1. kr.

Aktiekapitalen er efter balancedagen forhøjet med nom. 250.000 kr. B-aktier á kurs 400.

Omkostninger til stiftelse og kapitalforhøjelse udgør 1.875.670 kr.

4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået managementaftale med REKA Management A/S, der så længe selskabet eksisterer er uopsigelig for begge parter. Honoraret fastlægges på grundlag af den regnskabsmæssige værdi af selskabets ejendomsportefølje.

Selskabet indgår i sambeskatning med øvrige selskaber i koncernen. Selskaberne hæfter ubegrænset og solidarisk for danske kildeskatter og selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen.

Årsregnskab 28. februar - 31. december 2013

Noter

5 Nærtstående parter

West-Coast Real Estate II A/S' nærtstående parter omfatter følgende:

Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af aktiekapitalen:

REKA Management A/S, Varde
WCRE Holding A/S, Varde
Kurt Skov Holding A/S, Esbjerg
Claus Sørensens Fond Holding A/S, Esbjerg